Ås kommune

Saksutskrift

R-280 - Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122

Saksbehandler:	Liv Marit Søyseth	Saksnr.:	13/04203-18
Behandlingsrekkefølge			**Møtedato**
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		64/14	21.08.2014
2 Kommunestyret		63/14	10.09.2014

Kommunestyrets behandling 10.09.2014:
Votering: Hovedutvalg for teknikk og miljøs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 10.09.2014:
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ås kommune
R-280 - Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014, med følgende endring:

Pkt. 3.1 endres til:
«Det skal anordnes 1 bilplass pr. boenhet på inntil 60 m^2 bruksareal, 2 bilplasser for boenheter på 60 m^2 bruksareal eller større (…).»

Saksutskriften bekreftes
Ås, 15.september 2014

Rita Stensrud
Konsulent i politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljøs behandling 21.08.2014:
Utvalget drøftet seg frem til følgende endring i reguleringsbestemmelsene:
Pkt. 3.1 endres til:
«Det skal anordnes 1 bilplass pr. boenhet på inntil 60 m^2 bruksareal, 2 bilplasser for boenheter på 60 m^2 bruksareal eller større (…).»

Votering:
Rådmannens innstilling med utvalgets omforente forslag ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøs innstilling 21.08.2014:
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ås kommune
R-280 - Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014, med følgende endring:

Pkt. 3.1 endres til:
«Det skal anordnes 1 bilplass pr. boenhet på inntil 60 m^2 bruksareal, 2 bilplasser for boenheter på 60 m^2 bruksareal eller større (…).»

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Ås kommune R-280 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013, sist revidert 06.08.2014.

Ås, 11.08.2014

Trine Christensen	Greta Elin Løkhaug
Rådmann	Plan- og utviklingssjef

Tidligere politisk behandling:

- R-16 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen, stadfestet 18.10.1974
- Kommuneplan 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 06.04.2011

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

• Forhåndsvarsling	16.03.2013
• Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang	23.01.2014
• Offentlig ettersyn	10.03.2014 - 22.04.2014
• Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang	21.08.2014
• Kommunestyret	

Vedlegg: (Nettbrett: Vedlegg til flere utvalg; Papir: Separat trykk)

1. R-280 - Vedtak HTM, 23.01.2014, Sak 2-14,
2. R-280 - Saksfremlegg 23.01.2014,
3. R-280 - Uttalelse - Seksjon for vei, idrett, park og friluftsliv 14.03.2014,
4. R-280 - Uttalelse - AFK - 17.03.2014,
5. R-280 - Uttalelse - FMOA 11.04.2014,
6. R-280 - Uttalelse - SVV 23.04.2014,
7. R-280 - Forslagsstillers kommentarer 27.05.2014,
8. R-280 - Veitrafikkstøyberegning - SWECO 23.05.2014,
9. R-280 - Planbeskrivelse 28.09.2013,
10. R-280 Sol- og skyggediagram,
11. R-280 - Revidert ROS-analyse 09.08.2014
12. R-280 - Revidert plankart 06.08.2014,
13. R-280 - Reviderte reguleringsbestemmelser 06.08.2014,

Øvrige dokumenter som ligger i saken:
Sakens øvrige dokumenter.

Vedtak i saken sendes til:

- Arkitekthuset Knudtsen AS, Postboks 117, 1431 Ås
- Kontormøbelkjempen AS, Nordbyveien 122, 1400 Ski
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken
Arkitekthuset Knudtsen AS søkte på vegne av Kontormøbelkjempen AS om bruksendring fra næring til boligformål. Siden søknaden ikke var i samsvar med formålet i gjeldende planer, anbefalte Hovedutvalg for teknikk og miljø at eiendommen omreguleres.

Planområdet
Planområdet ligger på Nygård, ca. 200 meter øst for Nygårdskrysset og E18, og har et areal på ca. 3 300 m^2. Planområdet omfatter gnr. 103, bnr. 5, samt tilstøtende veiareal med deler av Nordbyveien og Valhallveien. I følge hjemmelshaver, Statens vegvesen, er Nordbyveien kommunal vei. Eiendom, gnr. 103, bnr. 5, har et areal på ca. 3 180 m^2. Eiendommen omfattes av R-16 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen, stadfestet 1974, og er regulert til Industri, lager, m.m. Eiendommen er i gjeldene er kommuneplan disponert til næringsvirksomhet.

Dagens situasjon
Eiendommen eies av Kontormøbelkjempen AS. Eiendommen grenser til Norbyveien i nord. Området nord for planområdet preges av en blanding av boliger og næring, mens det i området sør for planområdet er stort sett spredt småhusbebyggelse. Lokalene leies i dag ut som møbellager, kontorer og bruktbilbutikk. Det er delvis gang- og sykkelvei/fortau fra planområdet til Solberg skole og Solbergtunet barnehage som ligger ca. 400 m fra planområdet.

Tidligere behandling
Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122 (tidligere R-280 Endret reguleringsplan for Nordbyveien 122, navn endret i henhold til PBL kap.12) ble førstegangsbehandlet 23.01.2014, og Hovedutvalget for teknikk og miljø fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013, med følgende endring:

Utnyttelsesgraden er høy og uteområdene er små. Utnyttelsesgraden skal derfor reduseres til BYA 40 prosent.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Oppsummering av høringsuttalelser fra offentlig ettersyn med kommentarer:
Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.03.2014 – 22.04.2014. Totalt er det innkommet fire høringsuttalelser til planforslaget:

1. Seksjon for vei, idrett, park og friluftsliv, Ås kommune, datert 14.03.2014
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 11.04.2014.
3. Akershus fylkeskommune, datert 17.03.2014
4. Statens vegvesen, datert 23.04.2014.

Under er uttalelser til planen oppsummert med rådmannens kommentarer:

1. Seksjon for vei, idrett, park og friluftsliv, Ås kommune, datert 14.03.2014
Seksjonsleder viser til planbeskrivelsens punkt 8 under "Veg og trafikk" at "Tiltakets begrensede størrelse antas ikke å ha merkbare negative konsekvenser for nærområdet. Seksjonsleder vurderer dette som riktig når man ser på nærområdet under ett. Seksjonsleder er allikevel bekymret for hvordan den økte trafikken inn og ut av den aktuelle eiendommen vil gå utover gående og syklende på gang- og sykkelveien, og mener det vil bli betraktelig mer trafikk inn og ut av denne eiendommen med boliger i forhold til den aktiviteten som er der i dag. Og, at denne trafikken vil skje i de tidsrommene da flest ferdes på gang/sykkelveien (typisk morgen og ettermiddag). Dette er også et område der det er noe helning, så syklister kan komme fort.

Rådmannens kommentar:
I forbindelse med veistøyvurdering har Sweco utført trafikktellinger på Nordbyveien. Det ble registrert 27 gående/syklende (begge retninger til sammen) på den største timebelastningen. Sweco vurderer at trafikk til og fra nye leiligheter ikke skaper konflikt med gående/syklende forbi nytt bygg når det vises normal forsiktighet. I følge tiltakshaver er det i forbindelse med dagens drift et betydelig antall tyngre kjøretøy som kjører inn og ut av eiendommen. Det vil sannsynligvis bedres ved oppføring av boligblokk. Videre vurderes området som oversiktlig og med god sikt ved inn- og utkjøring. Rådmannen har forståelse for seksjonsleders bekymring iht. trafikksikkerhet, men vurderer trafikksikkerheten for myke trafikanter som tilstrekkelig ivaretatt.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 11.04.2014
Fylkesmannen viser til plan- og bygningslovens §§ 3-1 og 4-3 som stiller krav til at alle planforslag som legger opp til utbygging skal fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv. ROS-analysen, som skal utarbeides i tilknytning til planforslaget, skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er egnet for utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Etter fylkesmannens vurderinger er analysen som følger planforslaget har kun avkrysninger på ett skjema. Det framkommer ingen opplysninger om hvordan man er kommet fram til konklusjonen. Fylkesmannens rolle er å vurdere om samfunnssikkerhet blir tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er slik denne saken framstår vanskelig å komme med en uttalelse til planforslaget mht. samfunnssikkerhet.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen er enig med fylkesmannens vurderinger angående ROS-analysen. Forslagstiller har utarbeidet en mer utførlig ROS-analyse som vurderer sannsynligheten

for og konsekvensen av ulike hendelser, og videre hvilke tiltak som må vurderes iverksettes. Videre er planområdet relativt begrenset, og rådmannen vurder derfor revidert ROS-analyse som tilstrekkelig.

3. Akershus fylkeskommune, datert 17.03.2014
Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at området ikke er befart, og at uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. En nærmere utredning av fornminneinteressene anses derfor som unødvendig. Videre gjør fylkesrådmannen oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området, og at det ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon bes kommunen gjøre tiltakshaver oppmerksom på at alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne, skal anleggsarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Akershus fylkeskommune skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Rådmannens kommentar:
Fylkesrådmannens uttalelse angående fornminner tas til etterretning. Rådmannen viser til ROS-analyse der forslagstiller viser til fylkesrådmannens krav om stans av anleggsarbeid og varsling av fylkeskommunen.

4. Statens vegvesen, datert 23.04.2014
Statens vegvesen region øst viser til planbeskrivelsen der hensikten med planarbeidet er konvertering av eksisterende næringsbygg for bygging av 25 leiligheter på eiendommen gnr. 103 bnr. 5. Planområdet er tenkt adkomst fra del av Nordbyveien som er kommunal eiendom. Ingen av vegvesenets riks- eller fylkesveger inngår i planområdet.

Videre etterlyser vegvesenet en nærmere utredning av støyforholdene på eiendommen. Vegvesenet anbefaler at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, gjøres bindende for planområdet. Planens bestemmelser bør også inneholde rekkefølgekrav som sikrer at eventuelle støytiltak er gjennomført før det blir gitt brukstillatelse.

Rådmannens kommentar:
Forhold som berører rekkefølgekrav og retningslinjer for behandling av støy er innarbeidet i reviderte reguleringsbestemmelser, se punkt 4.0 og 9.2.

Planforslag
I planbeskrivelsen datert 28.09.2013 var det lagt opp til at eksisterende næringsbygg konverteres og bygges om til 25 boenheter. I følge tiltakshaver vil gjenbruk av eksisterende bygningsmasse være mest økonomisk lønnsomt for en evt. utbygger. Byggegrensene har en generell utforming, og satt fire meter fra nabogrenser og 12,5 meter fra midtlinje vei.

Siden planforslaget først ble fremmet i januar 2014 har forslaget vært gjennom en omfattende behandling i kommunen. Ved gjentatte anledninger har det blitt påpekt til dels grove feil og mangler, bl.a. henvisninger til gammel plan- og bygningslov, mangelfull ROS-analyse og bruk av formål som ikke eksisterer.

Videre mottok kommunen et brev der forslagstiller ønsket å klage på Hovedutvalgets innstilling. Klagen ble begrunnet utfra økonomiske hensyn, dvs. lønnsomheten i

prosjektet. Klagen ble besvart med brev der det opplyses om at Hovedutvalgets innstilling må innarbeides i planen. Etter et oppklarende møte med tiltakshaver kom det frem at tiltakshaver ønsker å regulere med tanke på videresalg. Med dette som utgangspunkt ble det skissert to alternativer for tiltakshaver. Alternativ én var å trekke forslaget og fortsette drift i tråd med dagens formål, industri. Det andre alternativet som ble fremlagt var å bearbeide forslaget i henhold til Hovedutvalgets innstilling samt uttalelser fra berørte myndigheter.

Revidert planforslag ble mottatt 28.07.2014, med endelige endringer datert 06.08.2014.

Beregning av veistøy, datert 23.05.2014
Formålet med rapporten er å undersøke om veitrafikkstøynivået fra omkringliggende veier er innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje, T-1442.

Rapporten konkluderer med at deler av eiendommen langs Nordbyveien er innenfor støysone gul, og det anbefales å utføre støymålinger innendørs med oppfølgende støyisolerende tiltak dersom nivået overstiger byggeforskriftens grenseverdi. Uteoppholdsareal anbefales å plasseres mot sør-øst der lydnivået ikke er i gul støysone, i tillegg til oppføring av støyskjerm på terreng og gesims dersom uteoppholdsareal plasseres på tak.

Rådmannen forutsetter at anbefalinger videreføres i den grad det er hensiktsmessig, se punkt 4.0 og rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

ROS-analyse, datert 09.08.2016
ROS-analysen peker på en rekke forhold som må hensynstas under prosjektering som trafikksikkerhet, sikring av konstruksjon, fremkommelighet, og brudd på kraftforsyning og vann - og avløp.

Rådmannen forutsetter at hendelser som har blitt avdekket i ROS-analysen ivaretas under prosjektering.

Vurdering
Planområdet er begrenset i omfang og omfatter 3 300 m^2. Etter rådmannens vurdering av planområdet ut fra foreliggende data og fremlagt ROS-analyse er det liten sannsynlighet for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, eller materielle verdier. Enkelttiltak må allikevel vurderes videre under prosjektering.

Planforslaget legger opp til konvertering av eksisterende industrilokale for å gi plass til 25 boenheter. Et mulig eierskifte gjør det nødvendig å sikre visse rammer gjennom reguleringsbestemmelsene, da særlig med tanke på problemstillinger knyttet til oppføring av nybygg. Dette også for å unngå unødvendige dispensasjoner. Eksempelvis vil man ved oppføring av nybygg med 40 % BYA i tre etasjer med parkeringskjeller under terreng kunne oppføre 45 boenheter a 80 m^2.

Saksbehandler har derfor i samråd med byggesaksbehandler gjennomgått bestemmelsene og utformet helt eller delvis nye bestemmelser. De foreslåtte endringene er redegjort for under.

Erfaringsmessig vil en boligblokk med relativt store leiligheter også tiltrekke seg familier med barn. Rådmannen har derfor vurdert planforslaget opp mot skole- og barnehagekapasitet i Solberg krets/Ås nord. Med utbygging av Solbergtunet barnehage, i tillegg til Togrenda barnehage og familiebarnehage i området vurderes barnehagekapasiteten som tilstrekkelig. Skolekapasiteten i Ås nord vil innen få år være sprengt. Det er derfor vedtatt at Solberg skole skal bygges ut. Reguleringsplanens gyldighet er i henhold til plan- og bygningsloven begrenset til fem år. Med ny Solberg skole vil skolekapasiteten være tilstrekkelig.

Utover dette vurderer rådmannen endringen av formål som hensiktsmessig. Over flere tiår har det vært næringsvirksomhet på eiendommen, og like lenge har naboer vært plaget av sjenerende støy fra virksomheten. Videre grenser eiendommen til Nordbyveien. Terrenget heller svak mot vest. Plassering av en 3-etasjes boligblokk på eiendommen kan fungere som en skjerm mot veistøy fra Nordbyveien. Det vurderes som mulig å lage gode felles uteoppholdsareal mot syd, og en takterrasse vil evt. gi et åpent utsyn mot vest. En endring av formålet fra industri til boligbebyggelse vurderes derfor som positivt da blokkbebyggelse i større grad vil være i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Forslag til endrede reguleringsbestemmelser:

Punkt 1.0 omhandler reguleringsformål og samsvarer med opprinnelig punkt, men riktig underformål har blitt lagt til. Dette i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter.

1.0 Planområdet er regulert til følgende formål

- *Boligbebyggelse - blokkbebyggelse*
- *Trafikkområde - veg*
  - gang/sykkelveg
  - annen veggrunn - grøntareal

Punkt 2.1 % BYA har blitt redusert til 40 % BYA i henhold til Hovedutvalgets innstilling.

Punkt 2.4 omhandler høyder. I tråd med praksis i kommunen er planert terreng gjennomsnittsnivå erstattet med lavest ferdig planert terreng. Omskrivningen hensynstar naboenes forhåndsuttalelse, og sikrer i større grad at blokkbebyggelsen ikke blir for dominerende i området.

2.4 Maksimal gesimshøyde og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra lavest ferdig planert terreng.

Punkt 2.5 omhandler takoppbygg. Ved eventuelt etablering av takterrasser ønsker man å begrense omfanget og synligheten av takoppbygg, samtidig som det er ønskelig å unngå dispensasjoner fra høydebestemmelser ved en evt. byggesak.

2.5 Trapperom og heishus med høyde inntil 2,5 m over maksimal gesimshøyde og minst 3 meter innenfor gesimsen kan tillates. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

Punkt 2.6 omhandler minste uteoppholdsareal, MUA. Opprinnelig var dette satt til 60 m^2 per bolig, MUA 60 m^2, men da medregnet private balkonger uansett størrelse. 60 m^2 vurderes som urimelig mye, og kan gå på bekostning av andre kvaliteter i prosjektet. Ny

bestemmelse erstattes derfor med 45 m^2 MUA. Balkonger/takterrasser over 15 m^2 kan medregnes.

2.6 Egnet uteareal skal være minst 45 m^2 pr. boenhet i blokkbebyggelse, MUA 45 m^2. Nødvendig trafikkareal, areal til renovasjon og sykkelstativ på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Kun balkonger/takterrasser lik eller større enn 15 m^2 medregnes i MUA.

Punkt 2.7 er blitt tilføyd for å sikre et sammenhengende felles lekeareal.

2.7 Felles lekeareal på terreng skal utgjøre min. 150 m^2 sammenhengende areal. Felles lekeareal medregnes i MUA.

Punkt 3.1 omhandler parkering. Min. parkeringsplasser har blitt endret til maks. i tråd med nasjonale mål og føringer.

3.1 Det skal anordnes maks. 1 bilplass pr. 1 og 2 roms boenhet (inntil 60 m^2 bruksareal), 2 bilplasser for 3 roms boenheter og større (større enn 60 m^2 bruksareal), enten som åpne plasser eller i garasje/carport. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Punkt 4.0 omhandler støy og imøtekommer anbefalingen fra Statens vegvesen.

4.0 Støy
4.1 Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MDs rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

Punkt 5.2 er blitt tilføyd for å tydeliggjøre forbindelsen mellom bestemmelser og plankart.

5.2 Boligfeltet B1 skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.

Punkt 7.0 er blitt tilføyd for å unngå overbelastning av det offentlige avløpsnettet. Alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Dette i henhold til PBL og Tek 10.

7.0 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

9.0 Rekkefølgebestemmelser er blitt tilføyd etter anbefaling fra Statens vegvesen:

9.0 Rekkefølgebestemmelser
Bebyggelse og anlegg

9.1 Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
9.2 Støy
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

10.0 Henvisning til Miljødepartements rundskriv er tilføyd.

10.0 Universell utforming
Bebyggelsen og utearealer skal utformes etter prinsipper om universell utforming, jamfør Miljødepartements rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle».

Alternativer
I henhold til plan- og bygningsloven skal private reguleringsforslag utarbeides av fagkyndige. Gjentatte feil og mangler, samt en generell manglende forståelse av hensynene bak lovverket har ført til at kommunen har måtte brukt betydelige ressurser på å heve planforslaget til et tilfredsstillende nivå. Revidert planforslag vurderes nå som akseptabelt. Med tanke på nye opplysninger vedrørende salg av eiendommen kan det argumenteres for at planforslaget i sin helhet burde revideres. Rådmannen vurderer allikevel at reviderte bestemmelser tar høyde for eventuelle endrede eiendomsforhold. Krav om en ny reguleringsprosess vurderes derfor som urimelig med tanke på planens omfang.

Konklusjon med begrunnelse
Rådmannen vurderer det reviderte planforslaget som tilfredsstillende utarbeidet. De foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene vurderes som vesentlige tillegg.

Rådmannen anbefaler at forslag til R-280 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 122 med vedlagte reviderte reguleringsbestemmelser, datert 20.09.2013 og revidert 06.08.2014, vedtas.

Kan vedtaket påklages?
Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:
Kommunestyrets vedtak er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.